# TERRAINS GOUVERNEMENTAUX POUR LE LOGEMENT

## QUESTIONS POUR LA CONSULTATION

Ministère du Logement
Ministère des Services gouvernementaux

Juin 1991

Recycled Paper Paper recyclé

ISBN 0-7729-8604-5

93-00306/

# TERRAINS GOUVERNEMENTAUX POUR LE LOGEMENT

## QUESTIONS POUR LA CONSULTATION

Ontario

Ministère du Logement
Ministère des Services gouvernementaux

Juin 1991

This document is available in English

## MESSAGE DES MINISTRES

L'une des grandes priorités du gouvernement de l'Ontario est de s'assurer que tous les résidents de la province ont un foyer convenable à la mesure de leurs moyens financiers.

C'est à cette fin qu'en 1991, le gouvernement dépose des lois pour protéger les locataires contre les augmentations de loyer abusives; augmente de 10 000 unités le financement du logement à but non lucratif et coopératif (en plus des 35 000 unités d'habitation déjà en voie de développement); tient des consultations sur un cadre global du logement et sur la façon d'améliorer la qualité de vie dans les logements sociaux; et adopte une politique visant à utiliser davantage les terrains gouvernementaux à des fins résidentielles.

Ces initiatives sont une réponse aux quatre principes essentiels sur lesquels repose la politique ontarienne du logement :

- L'accès à un logement sécuritaire, sûr et abordable, convenant aux besoins des gens, est un droit humain fondamental.

- Le logement est essentiel au bien-être individuel et familial, ainsi qu'à la qualité de la vie dans les communautés ontariennes.

- Le logement contribue de façon notable à la prospérité et à la stabilité de l'économie de l'Ontario.

- La responsabilité d'offrir du logement appartient à tous les paliers de gouvernement et à tous les secteurs de l'économie et de la société ontariennes.

La Province de l'Ontario possède, dans de nombreuses communautés, des terrains dont la vocation originale a disparu ou qui pourraient être utilisés à meilleur escient. Le gouvernement s'est engagé à utiliser ces terrains en fonction des objectifs suivants :

- Un terrain gouvernemental est autant une ressource sociale qu'économique.

- Les terrains gouvernementaux excédentaires convenables au développement résidentiel devraient être affectés en priorité au logement.

- Le développement du logement sur les terrains gouvernementaux devrait attester de l'engagement du gouvernement en faveur d'un environnement plus propre et plus sain.

Le gouvernement prend une série de dispositions destinées à accroître le nombre de terrains gouvernementaux disponibles pour le logement, à augmenter le nombre de logements à prix abordable sur ces sites et à mieux y soutenir le développement résidentiel. Nous prévoyons que ces mesures auront un effet très significatif sur le nombre de nouvelles habitations à prix abordable à travers l'Ontario.

Ce document détaille les mesures entreprises et pose également un certain nombre de questions, dont :

- Quel pourcentage des logements construits sur les terrains gouvernementaux devrait être réservé aux ménages à revenu faible ou modéré?

- Faut-il consacrer un certain pourcentage des logements aux groupes de logement à but non lucratif ou coopératif?

- Le gouvernement devrait-il acquérir de nouveaux terrains à des fins de logement?

- Les municipalités, commissions scolaires et organismes de transfert de paiement devraient-ils vendre leurs surplus de terrains à la Province aux fins de logement?

Nous demandons aux personnes et aux organismes intéressés de nous faire connaître leurs points de vue sur ces questions d'ici au 30 août 1991. Le gouvernement ne déterminera pas de politique finale en matière d'utilisation de ses terrains pour le logement avant la fin du processus de consultation.

Nous attendons vos commentaires. Merci d'avoir accordé votre temps et votre attention à ce sujet.

Dave Cooke
Ministre du Logement

Fred Wilson
Ministre des Services gouvernementaux

## PROCESSUS DE CONSULTATION

Des exemplaires supplémentaires de ce document peuvent être obtenus, en français ou en anglais, auprès de :

M^me^ Ruth Esdelle
Direction des communications
Ministère du Logement
777 rue Bay, 17^e^ étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
Tél.: (416) 585-7041

Des commentaires écrits sur ce document peuvent être envoyés à l'honorable Dave Cooke, ministre du Logement et à l'honorable Fred Wilson, ministre des Services gouvernementaux, aux soins de :

Direction des politiques du logement
Ministère du Logement
Document de consultation sur les terrains gouvernementaux pour le logement
777, rue Bay, 2^e^ étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

Les dossiers doivent être soumis au plus tard le **30 août 1991**.

Le personnel des ministères du Logement et des Services gouvernementaux est à votre entière disposition pour toute question concernant le document «Terrains gouvernementaux pour le logement» et le document de consultation connexe traitant d'«une politique du logement pour l'Ontario». Pour prendre rendez-vous afin de discuter du document sur les terrains gouvernementaux pour le logement, veuillez vous adresser à M. Frank Nicholson du ministère du Logement, au 585-6520.

Les opinions des organismes provinciaux de transfert de paiement (organismes subventionnés en grande partie par des fonds provinciaux) sur le document «Terrains gouvernementaux pour le logement», sont sollicitées par les ministères dont ils reçoivent leur financement.

## TABLE DES MATIÈRES


TERRAINS POUR LE LOGEMENT :
LES POSSIBILITÉS DU GOUVERNEMENT 1

NOUVELLE POLITIQUE EN MATIÈRE DE TERRAINS GOUVERNEMENTAUX 3

Historique 3

Priorité plus nette au logement 4

Inventaire des terrains sous-utilisés 5

Application aux organismes de la Couronne 6

Utilisation des terrains de grande valeur 6

Soutien à l'approbation de l'aménagement 7

Chef de file en matière d'environnement 8

Résumé 9

QUESTIONS POUR LA CONSULTATION 10

Mélange de genres de logements 10

Réservation pour le logement sans but lucratif 16

Acquisition de nouveaux sites pour le logement 18

Participation des municipalités, des conseils scolaires et des organismes de paiements de transfert 21

RENSEIGNEMENTS RÉTROSPECTIFS 27

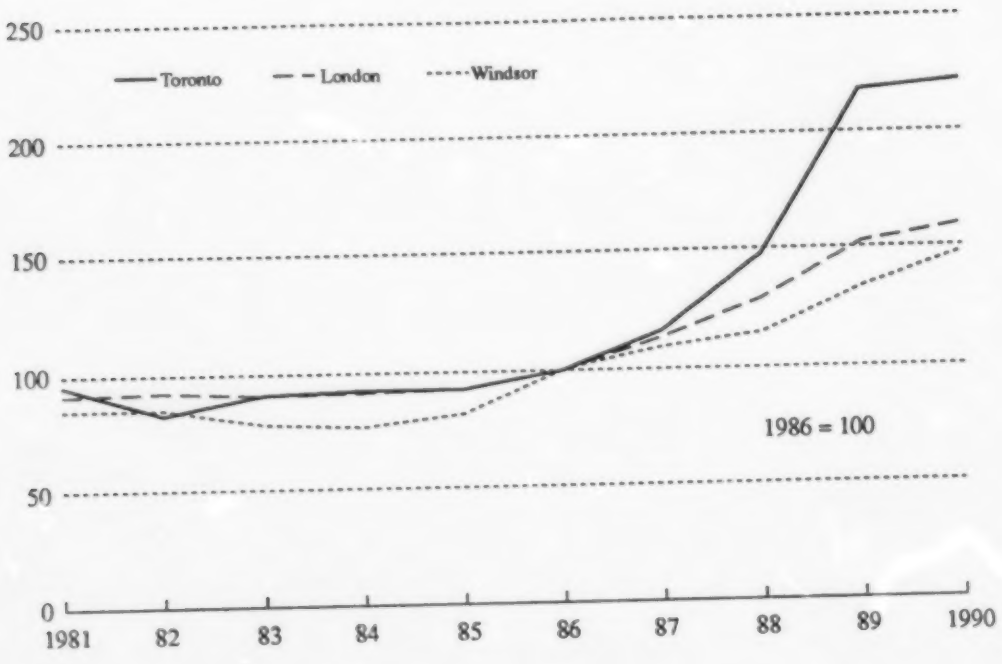
Glossaire 29

Projets de logements mis en marché sur des terrains gouvernementaux 35

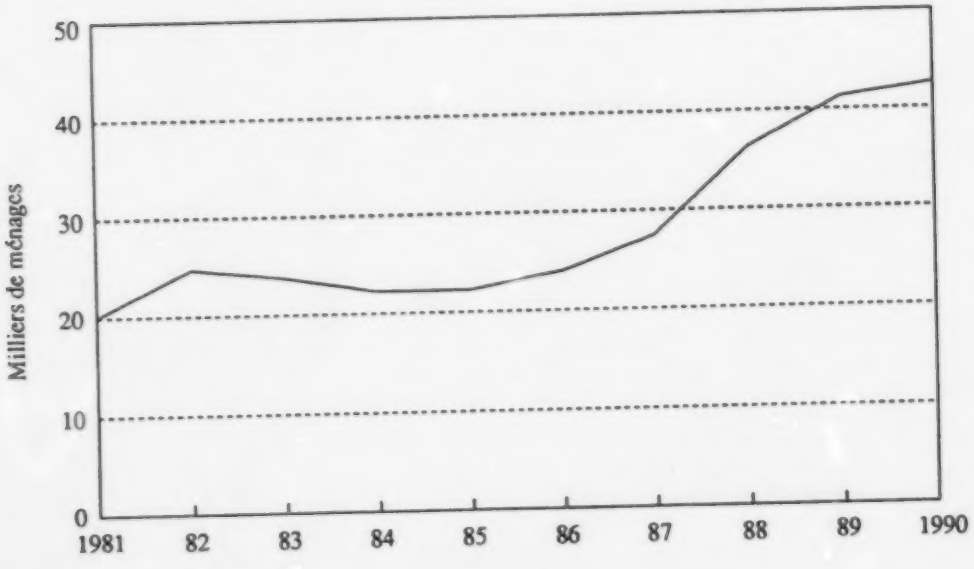
Organismes de la Couronne de l'Ontario 37

Municipalités à désigner 45

## INDICE DES PRIX DES TERRAINS




## LISTE DE PRIORITÉ DE LA SOCIÉTÉ DE LOGEMENT DE L'ONTARIO EN MATIÈRE DE LOGEMENT POUR LES PERSONNES AYANT BESOIN DE LOGEMENTS



## TERRAINS POUR LE LOGEMENT : LES POSSIBILITÉS DU GOUVERNEMENT

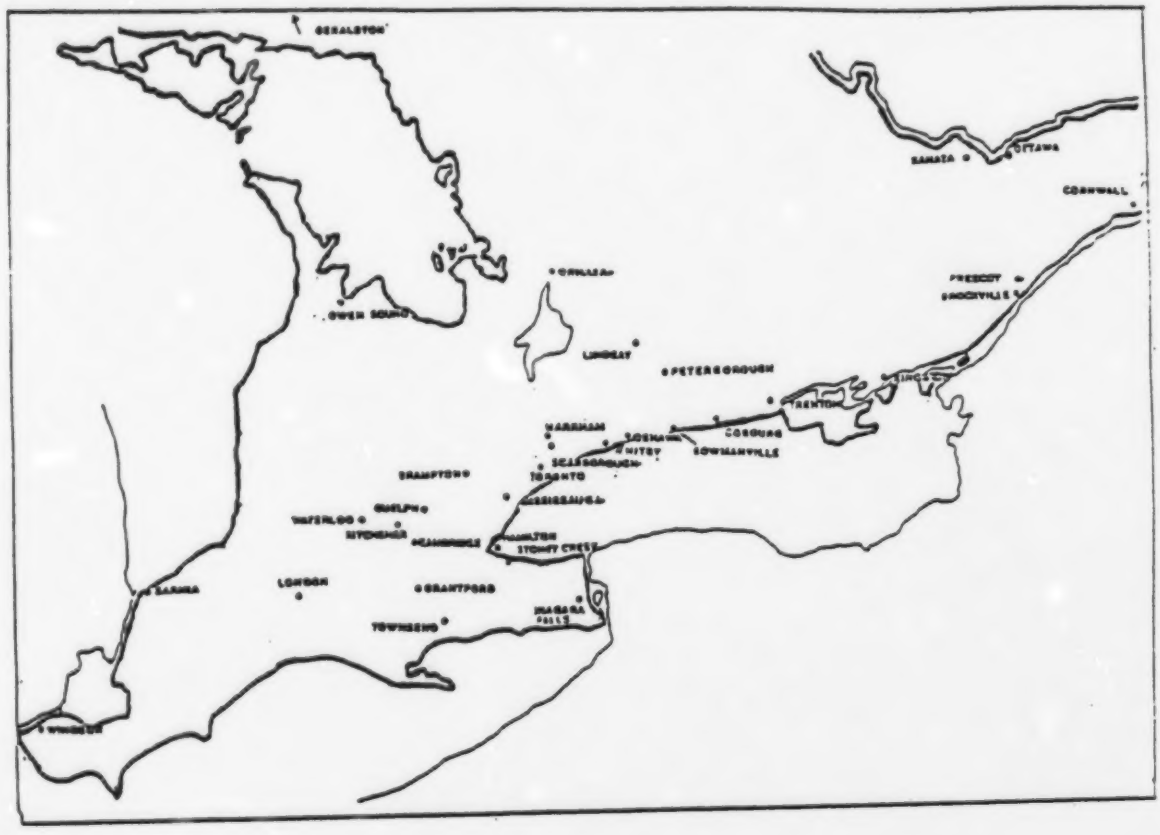
Le gouvernement de l'Ontario possède un nombre substantiel de terrains dans les régions urbaines et en voie d'urbanisation de la province. Certaines des propriétés foncières les plus grandes, notamment celle de Seaton au nord-est de l'agglomération torontoise, ont été acquises à des fins de développement résidentiel ou régional. Toutefois, la plupart des terrains provinciaux ont été achetés pour des raisons autres que le logement : bureaux gouvernementaux, palais de justice, autoroutes, foyers communautaires. Certains de ces terrains (en tout ou en partie) ne répondent désormais plus à leur vocation originale et pourraient être utilisés plus efficacement s'ils étaient réaménagés.

Le gouvernement croit que la priorité pour ces terrains devrait être accordée au développement résidentiel. Une telle utilisation des terrains gouvernementaux permettra d'éviter la répétition de la pénurie de terrains pour logements à prix abordable que la province a vécu pendant la seconde moitié des années 1980. Le graphique au haut de la page opposée illustre assez bien la hausse des prix des terrains pendant cette période.

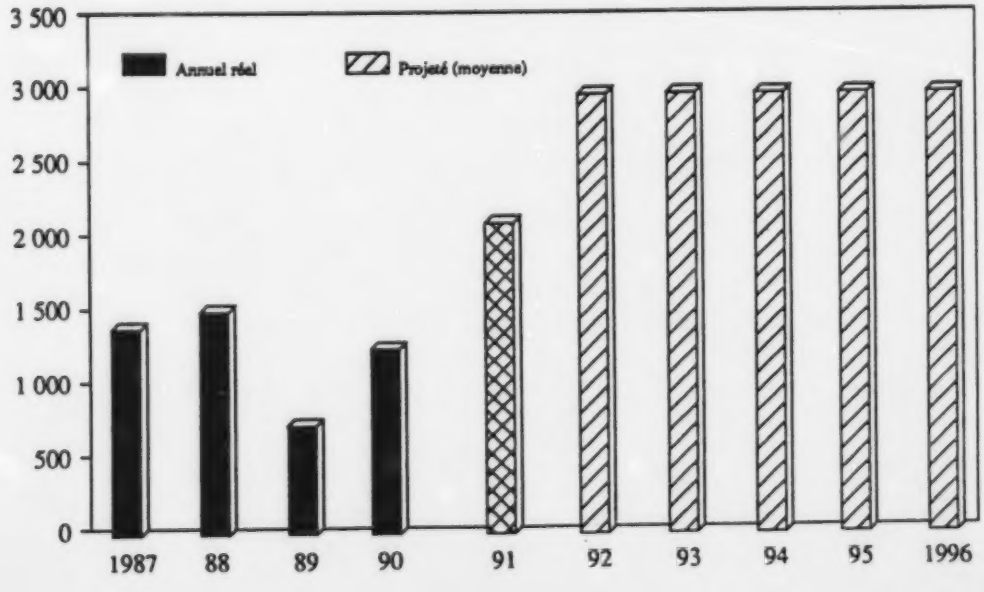
L'expression «logement à prix abordable» désigne une demeure accessible aux ménages à revenu faible ou modéré, moyennant un loyer ou des versements d'hypothèque et de taxes foncières ne représentant pas plus de 30 pour cent de leurs revenus. Il peut s'agir d'un logement subventionné, d'un logement locatif privé ou encore d'un logement en propriété. La Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement, émise en 1989 par le gouvernement en vertu de la *Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire*, demande aux municipalités de prévoir une gamme complète d'unités d'habitation dans leurs communautés, et de viser au moins 25 pour cent de logements à prix abordable dans les nouveaux développements résidentiels. Ce pourcentage inclut le logement subventionné et le logement privé locatif ou en propriété.

Le gouvernement croit que les terrains qui lui appartiennent peuvent contribuer de façon notable à augmenter l'offre de logements à prix abordables. L'accroissement soutenu des demandes de logements subventionnés a fait grimper le besoin de ce type de logements en Ontario à près de 80 000 nouvelles unités d'habitation pour les cinq prochaines années. Si les politiques et propositions présentées dans ce

## COMMUNAUTÉS DOTÉES DE DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS SUR DES TERRAINS GOUVERNEMENTAUX, 1987-1990




## UNITÉS D'HABITATION MISES EN MARCHÉ SUR DES TERRAINS GOUVERNEMENTAUX



document sont adoptées, 15 000 unités, dont 10 000 à 11 000 seraient des logements privés locatifs ou en propriété à prix abordable, pourraient être construites au cours de cette période.

Il faut souligner qu'aucune initiative d'utilisation des terrains gouvernementaux ne peut, par elle-même, résoudre tous les problèmes de logement de l'Ontario. Il est peu probable que, quelle que soit l'année, la construction domiciliaire sur les sites gouvernementaux dépasse 5 pour cent de la production annuelle totale dans la province. Par conséquent, aucune source possible de logement à prix abordable ne doit être laissée de côté. Les plus grands défis en matière d'offre et d'abordabilité des logements sont traités dans le document de consultation que le ministère du Logement a publié en vue de l'élaboration d'une «Politique cadre du logement pour l'Ontario».

## NOUVELLE POLITIQUE EN MATIÈRE DE TERRAINS GOUVERNEMENTAUX

### Historique

La politique de l'Ontario en matière d'utilisation des terrains du gouvernement a subi un certain nombre de changements au cours des dernières années. Au milieu des années 1980, la province se dotait d'une politique pour la vente de ses terrains excédentaires afin d'optimiser les revenus du trésor provincial. Toutefois, à la lumière de la montée des prix du sol et des coûts de logement, ainsi que de la rareté de terrains convenables, une politique de «Priorité au logement»* était adoptée en 1987.

Aux termes de cette politique, les terrains excédentaires des ministères et de certains organismes de la Couronne pouvant convenir au logement devaient être utilisés à cette fin. Au moins 35 pour cent des unités d'habitation construites au cours d'une année quelconque devaient être à prix abordable. Les terrains impropres à ce type de logement devaient être vendus et les sommes recueillies remises à un «Fonds de développement domiciliaire».

---

* Cette politique, appelée «Housing First» en anglais, a été remplacée, en juin 1991, par une nouvelle politique, intitulée «Housing Priority». Dans le présent document, sauf précision contraire, on entend par politique «Priorité au logement» la nouvelle politique adoptée en juin 1991.

Environ 5 000 unités de logement ont été «mises en marché» jusqu'à maintenant, et le gouvernement pense qu'il y a moyen d'améliorer cette performance en modifiant la politique de façon à :

- augmenter le nombre de terrains gouvernementaux disponibles à des fins de logement;
- accroître la proportion de logements à prix abordable; et
- aider l'évolution des développements résidentiels par l'entremise du processus d'approbation de l'aménagement.

L'ancienne politique de Priorité au logement est donc en voie d'être renforcée de plusieurs façons, en vertu de la nouvelle politique de «Priorité au logement». Cette dernière sera administrée conjointement par le ministère des Services gouvernementaux – de qui relève principalement la gestion et le développement des actifs immobiliers de la province – et par le ministère du Logement, qui est responsable des programmes traitant de l'offre et de l'abordabilité du logement.

Les changements à la politique sont détaillés ci-après.

**Priorité plus nette au logement**

Une priorité plus nette sera accordée au logement lors de l'affectation des terrains gouvernementaux des régions urbaines convenant au logement.

Auparavant, il était courant de n'envisager l'emploi de ces terrains à des fins résidentielles qu'au moment où il était décidé que la province ne pouvait les utiliser autrement. Désormais, ils le seront dès qu'ils excéderont les besoins d'un ministère ou d'un organisme individuel.

Si le ministère du Logement détermine qu'un terrain donné convient au logement, celui-ci sera alors retenu en vue d'un développement résidentiel, sauf si le gouvernement décide qu'une utilisation provinciale est plus pressante et justifie priorité. Rouge Valley, à Scarborough, est

un bon exemple de situation de ce genre. Étant donné l'intérêt environnemental de l'ensemble de la région, le gouvernement a en effet décidé d'inclure 1 500 acres de hauts-plateaux dans le nouveau parc provincial de Rouge Valley.

Quoique la politique «Priorité au logement» s'appliquait à toute la province, elle était, en pratique limitée aux régions urbaines et en voie d'urbanisation ayant des besoins de logements. Cette approche sera maintenue et clarifiée sous la nouvelle politique. L'Ontario ne peut se permettre de gaspiller ni ses régions agricoles ni ses régions naturelles. Les efforts de développement du logement sur les terrains gouvernementaux seront donc concentrés dans les zones urbaines.

Les terrains gouvernementaux concernés par la nouvelle politique sont ceux situés dans les municipalités énumérées dans la section Renseignements rétrospectifs de ce document.

**Inventaire des terrains sous-utilisés**

Plus de terrains seront libérés à des fins résidentielle après examen des sites provinciaux qui n'ont pas encore été déclarés excédentaires mais pourraient le devenir, ou qui pourraient être davantage développés.

L'hôpital psychiatrique Whitby, à l'est de Toronto, offre un exemple des terrains qui pourraient être libérés au fur à mesure de l'amplification de la «désinstitutionnalisation» (où les traitements particuliers nécessités par certaines personnes sont offerts au sein de la communauté plutôt que dans des institutions). En effet, quelques 110 acres de terrain de ce site ont récemment été proposés au développement résidentiel.

Le développement de ces terrains peut, bien sûr, comprendre des utilisations non résidentielles (des écoles, par exemple), en vertu de l'application des bons principes d'aménagement des sols.

Le Conseil de gestion du gouvernement a récemment émis une directive demandant aux ministères et aux organismes d'identifier leurs propriétés sous-utilisées. Le ministère des Services gouvernementaux est en train

d'élaborer des méthodes pour aider les ministères à répondre à cette demande. En outre, les ministères du Logement et des Services gouvernementaux prépareront chaque année un inventaire des terrains urbains ayant un potentiel résidentiel mais qui sont sous-utilisés.

## Application aux organismes de la Couronne

Le gouvernement espère accroître encore davantage le parc de terrains disponibles pour le logement, en appliquant la nouvelle politique de Priorité au logement à pratiquement tous les organismes de la Couronne.

La politique «Priorité au logement» de 1987 ne s'appliquait qu'à certains organismes : ceux de l'«Annexe I», qui sont financés à même les revenus généraux du gouvernement et sont soumis aux directives du Conseil de gestion. En 1989, la politique était cependant étendue à l'Ontario Hydro, un organisme de l'«Annexe II».

La nouvelle politique de Priorité au logement s'appliquera à presque tous les organismes provinciaux de la Couronne, dont la Régie des alcools de l'Ontario, la Commission des accidents du travail et les établissements d'enseignement des arts appliqués et de la technologie. (Une liste complète se trouve à la section Renseignements complémentaires de ce document.) Son mode d'application à chacun sera déterminé au cas par cas, à la suite de discussions avec les organismes impliqués. Par contre, les organismes de la Couronne voués à la seule administration des régimes de retraite n'y seront pas soumis, leurs propriétés étant retenues pour des investissements destinés à protéger les rentes de leurs membres.

## Utilisation des terrains de grande valeur

La province possède, dans des centres urbains, un petit nombre de terrains de très grande valeur qui pourraient convenir au logement. Le gouvernement reconnaît que dans certains cas, il serait possible de construire un bien plus grand nombre de logements à prix abordable en vendant un tel terrain et en affectant les sommes recueillies à l'achat

d'autres terrains, que si le terrain était développé directement pour des logement à prix abordable.

Les terrains de grande valeur ne seront vendus que sur approbation du Conseil des ministres, et des mesures seront prises pour assurer que le produit des ventes sera appliqué à la réalisation de plus de logements à prix abordable. Un rapport détaillé sera préparé pour le Comité d'exploitation du Conseil, afin de l'informer sur la quantité d'unités d'habitation supplémentaires qui pourraient être construites, ainsi que sur leur type et leur emplacement.

Ce mécanisme d'approbation selon le terrain remplace l'ancien «Fonds pour le développement du logement». Créé dans le cadre de l'ancienne politique de Priorité au logement, ce Fonds était un dispositif comptable destiné à recueillir des données sur les revenus générés par la vente des terrains propres au logement à prix abordable. Les sommes créditées à ce Fonds n'ont servi qu'indirectement à des fins résidentielles, pour des dépenses affectées aux routes et à d'autres travaux d'infrastructure. Le Fonds a été dissout par le Budget provincial 1991-1992.

**Soutien à l'approbation de l'aménagement**

Le gouvernement entend continuer à soutenir activement le développement de logements à prix abordable sur ses terrains par l'entremise du processus d'approbation de l'aménagement.

Les terrains gouvernementaux sont d'habitude désignés à des fins institutionnelle ou commerciale, ce qui entraîne souvent des modifications au zonage et aux plans officiels pour permettre le développement résidentiel sur ces sites. Le logement à prix abordable ayant tendance à se développer dans des zones plus fortement peuplées, il est donc davantage sujet au phénomène dit du «Pas dans ma cour». Or, comme le gouvernement développe des terrains public, il tente d'être sensible aux préoccupations générales des communautés, ce qui peut toutefois occasionner des retards.

La Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement ordonne aux municipalités de prévoir la construction de divers types de logements dans leur communauté et de rationaliser le processus d'approbation local. Lorsque nécessaire, la province interviendra pour soutenir les développements domiciliaires à prix abordable sur les terrains gouvernementaux, lors de rencontres avec les municipalités et les résidants et lors d'audiences à la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

Lors de l'examen des demandes de développement, les ministères provinciaux accordent la priorité aux autorisations pour des logements à prix abordable. La Commission des affaires municipales de l'Ontario tente également de hâter les dates d'audience pour les applications concernant ce type de logements.

Au terme de la consultation sur la question du pourcentage de logements à prix abordable à développer sur les terrains gouvernementaux, le gouvernement clarifiera ses objectifs en la matière dans une déclaration, afin qu'il puisse en être tenu compte dans le processus de planification.

**Chef de file en matière d'environnement**

Le gouvernement a l'intention de continuer à jouer un rôle prépondérant en matière de développement respectueux de l'environnement. Les caractéristiques environnementales des terrains gouvernementaux libres pour le développement résidentiel seront désormais examinées dès qu'un site sera déclaré excédentaire.

L'identification de problèmes écologiques possibles sera une des données considérées lorsqu'il s'agira de déterminer si un site est propre ou impropre à l'habitation. Parmi ces problèmes, citons la contamination du sol, la présence de zones importantes du point de vue environnemental, l'incompatibilité avec la vocation des terres avoisinantes, les effets négatifs sur le patrimoine et une déficience dans la capacité des services municipaux. Les coûts pouvant découler de la résolution des problèmes identifiés seraient également pris en considération.

En permettant d'éliminer presque dès le départ les sites inadéquats, ceci n'assurera pas seulement un développement sécuritaire pour l'environnement, mais devrait aussi contribuer, plus tard, à éviter les retards inutiles.

Le développement sur un terrain provincial, contrairement au développement privé, doit se conformer aux exigences de la *Loi sur les évaluations environnementales* ainsi qu'à celles de la *Loi de 1983 sur l'aménagement du territoire*. Le ministère des Services gouvernementaux mène actuellement des études de gestion de l'environnement en vertu d'un «décret d'exemption». Ceci, par contre, sera bientôt remplacé par une évaluation environnementale de portée générale, couvrant toutes les activités foncières du ministère.

**Résumé**

Le gouvernement de l'Ontario croit que les terrains gouvernementaux peuvent contribuer à accroître l'offre de logements à prix abordable si les conditions suivantes sont réunies :

- une priorité plus nette au logement dans l'affectation des terrains excédentaires;
- un inventaire annuel des terrains sous-utilisés ayant un potentiel résidentiel;
- l'accès aux terrains excédentaires des organismes de la Couronne;
- l'utilisation éventuelle des terrains de grande valeur pour acquérir plus de terrains pour le logement;
- le soutien actif des projets de développement de logements à prix abordable lors du processus d'approbation de l'aménagement; et
- une approche du développement sur les terrains gouvernementaux respectueuse de l'environnement.

## QUESTIONS POUR LA CONSULTATION

D'après le gouvernement de l'Ontario, d'autres mesures pourraient encore accroître davantage l'utilité des terrains gouvernementaux pour la promotion du logement à prix abordable. Cependant, de plus amples consultations auprès du public sont nécessaires avant de les adopter. Ces autres mesures comprennent :

- accroître la proportion de logements à prix abordable sur les terrains gouvernementaux au-delà du minimum actuel de 35 pour cent;

- offrir certains terrains gouvernementaux pour la construction de logements coopératifs ou à but non lucratif, et conserver ces sites jusqu'à ce qu'ils puissent être utilisés à cette fin;

- créer un programme provincial pour l'achat de terrains supplémentaires destinés au logement dans les communautés ayant peu de terrains gouvernementaux mais des besoins résidentiels élevés;

- exiger des municipalités, des commissions scolaires et des organismes de transfert de paiement qu'ils offrent à la province d'acheter leurs propriétés excédentaires.

Afin de faciliter le processus de consultation, le gouvernement a élaboré une tentative d'«approche privilégiée» sur chacune des quatre questions à l'étude. Avant d'adopter des positions fermes, le gouvernement désire recevoir les opinions des organisations et des personnes intéressées sur un certain nombre de questions. Ces questions sont traitées dans les sections restantes de ce document.

## MÉLANGE DE GENRES DE LOGEMENTS

### Historique

Les terrains gouvernementaux se prêtent à la construction de différents types d'habitations, allant de logements à prix abordable bâtis avec ou

sans l'aide de l'état, aux logements de marché construits par le secteur privé et destinés à n'importe quelle catégorie de revenu ou type de ménage.

Un logement à prix abordable est un logement accessible aux ménages à revenu faible ou modéré, moyennant un loyer ou des versements d'hypothèque et de taxes foncières ne dépassant pas 30 pour cent de leur revenu. Le logement coopératif et à but non lucratif, parfois appelé logement subventionné ou logement social, est une forme de logement à prix abordable. Il est construit par des groupes communautaires, avec l'aide financière du gouvernement. Les logements à prix abordable peuvent aussi être des ensembles domiciliaires locatifs ou en propriété à prix abordable, construits par le secteur privé sans aide de l'état.

Vu la demande élevée de logements à prix abordable prévue en Ontario pendant la prochaine décennie, le gouvernement croit qu'il faut exiger la construction de plus de logements à prix abordable dans les projets domiciliaires situés sur les terrains gouvernementaux. Plus précisément, il faudrait augmenter la ligne des 35 pour cent de logements à prix abordable établie dans la politique «Priorité au logement» de 1987 et, dans la plupart des cas, construire des logements à prix abordable sur chaque propriété.

Ceci ne dérogera pas de façon spectaculaire de la pratique courante. Des 5 000 unités d'habitation construites pour commercialisation sur les terrains gouvernementaux depuis 1987, une proportion bien supérieure à 35 pour cent était à prix abordable. D'autre part, la ligne de 35 pour cent fixée en fonction de la politique «Priorité au logement» se voulait une moyenne des logements créés au cours d'une année quelconque sur tous les terrains domiciliaires gouvernementaux. Résultat, certains sites ont été développés sans aucun élément de logement à prix abordable.

Un objectif accru de logements à prix abordable sur les terrains gouvernementaux assurerait la poursuite de la construction de logements à prix abordable à travers la province.

## Questions pour la consultation

Le gouvernement voudrait connaître les vues du public sur le mélange de logements à développer sur les terrains gouvernementaux. Plus précisément, des réponses aux question suivantes aideraient le gouvernement à élaborer une approche finale :

- **Combien de logements à prix abordable devrait-on offrir sur les terrains gouvernementaux?**

- **Quel pourcentage de ces logements à prix abordable faudrait-il réserver au logement coopératif ou à but non lucratif, et quel pourcentage faudrait-il offrir au logement privé locatif ou en propriété à prix abordable?**

- **Lorsque les terrains sont trop petits pour y ériger plus d'un projet domiciliaire, devraient-ils être utilisés seulement pour le logement coopératif ou à but non lucratif?**

## Éléments de réflexion

Un certain nombre de facteurs sont à considérer avant de répondre à ces questions.

Un pourcentage plus élevé de logements à prix abordable sur les terrains gouvernementaux permettrait de loger un plus grand nombre de personnes à revenu faible ou modeste. De la même façon, en augmentant la proportion requise de logement sans but lucratif (c.-à-d., à but non lucratif ou coopératif) sur les terrains gouvernementaux et, le cas échéant, en réservant les terrains plus petits uniquement aux projets coopératifs ou à but non lucratif, il serait possible d'atteindre de plus hauts niveaux de prix abordables.

Toutefois, la construction de plus de logements à prix abordable risque de soulever davantage de réactions de type «Pas dans ma cour». Comme les logements à prix abordable sont souvent construits dans des zones à forte densité de population que les autres types de logement, le degré de

résistance d'une communauté à leur développement sur un terrain gouvernemental est susceptible d'augmenter au fur et à mesure de l'accroissement du pourcentage de logements à prix abordable sur un terrain. Ceci pourrait occasionner des retards dans l'obtention des autorisations d'aménagement pour le site, et se traduire par un ralentissement de la construction des logements.

Un autre désavantage concevable pourrait être la difficulté à obtenir des allocations de financement gouvernementales si un trop fort pourcentage de logements à but non lucratif est fixé pour les terrains gouvernementaux. De plus, toutes les communautés n'ont pas nécessairement besoin d'un grand nombre de logements subventionnés.

Il peut être utile, au moment de déterminer l'assortiment de logements sur les terrains gouvernementaux, d'établir la distinction entre les petits et les grands terrains. Un mélange de types de logements serait difficile à réaliser sur des terrains trop petits pour accommoder plus d'un projet. Comme ceci est le cas pour la majorité des terrains gouvernementaux, il faut donc réfléchir à la manière de contourner cette difficulté.

Une première approche consiste à réserver les petits terrains pour le développement exclusif de logements subventionnés, approche qui permet d'accroître considérablement les possibilités pour le logement social sur les terrains gouvernementaux.

Le développement exclusif de logements coopératifs ou à but non lucratif sur les petits terrains risque peu d'entraîner une surconcentration d'un type de logement, puisque ces terrains sont petits. Par exemple, l'intégration d'un projet de 100 unités d'habitation dans un quartier moyen d'un grand centre urbain ne devrait pas poser de problèmes. C'est particulièrement vrai étant donné l'inclusion de logements aux loyers du marché dans les ensembles de logements sans but lucratif financés dans le cadre du Programme de logement à but non lucratif.

L'attribution des petits terrains à des commanditaires du logement à but non lucratif ou coopératif pourrait aussi contribuer à accélérer le processus d'aménagement par la méthode de la planification. Les groupes seraient plus en mesure de prendre des responsabilités afin

d'obtenir les autorisations à une étape précoce et seraient plus facilement acceptés par la collectivité locale que le serait le ministère provincial.

Si l'approche dite du «petit terrain» était adoptée, il faudra alors établir la définition de ce qui constitue un petit site. Ceci variera considérablement selon l'emplacement du site. Un terrain pouvant contenir 100 logements serait considéré comme grand dans une ville petite ou moyenne, mais il serait sans doute perçu comme étant petit dans un grand centre urbain.

Sur les terrains plus grands, une combinaison de logements subventionnés, de logements privés à prix abordable (locatif ou en propriété) et de logements de marché peut mieux répondre aux besoins de la communauté. Les communautés ontariennes se caractérisent par la diversité des logements qu'on y retrouve pour servir des ménages de taille, de composition et de revenus différents. Comme l'on qualifie d'abordable tout logement accessible financièrement à jusqu'à 60 pour cent des ménages, la combinaison de logements de marché et de logements à prix abordable (dans une proportion de 40 et 60 pour cent respectivement) sur les terrains plus grands présente, entre autres avantages, celui de mieux refléter le visage de la communauté moyenne.

Cet avantage serait encore accentué par l'offre simultanée sur les terrains gouvernementaux, de logements subventionnés et de logements de marché privés à prix abordable (dans l'ordre de 30 pour cent chacun). Comme de telles dispositions augmenteraient l'éventail de logements sur les terrains gouvernementaux, ils s'intégreraient encore davantage à la gamme entière des besoins présents dans la communauté type. Il est concevable qu'acheteurs de maison et locataires à revenu élevé et moyen, acheteurs de première maison et locataires nécessiteux et à faible revenu puissent tous être logés sur le site de terrains gouvernementaux.

Un lotissement à logements combinés serait aussi bénéfique en ce que le développement du terrain gouvernemental pourrait mieux correspondre aux aspirations de la communauté et à ses besoins en matière de logement. Dans la plupart des cas, le gouvernement serait responsable

d'obtenir les premières autorisations d'aménagement permettant les diverses utilisations sur les sites qui, eux, ne seraient remis aux groupes d'utilisateurs qu'une fois ceci réalisé.

Dans le cas de terrains gouvernementaux extrêmement grands, comme ceux de Seaton (7 000 acres) et d'East Markham (800 acres), il sera peut-être impossible de déterminer d'avance la combinaison exacte de logements, car ces sites deviendront, en un sens, des communautés à l'intérieur de leurs municipalités.

Dans ces cas, la combinaison finale des types de logements sera fidèle aux objectifs établis en vertu de la politique de priorité au logement, mais elle sera déterminée séparément.

**Approche privilégiée pour la consultation - Combinaison des types de logement**

À cette étape, l'approche privilégiée par la province relativement à la combinaison des types de logement sur les terrains gouvernementaux est la suivante :

- **Les terrains gouvernementaux de dimension restreinte ne pouvant accommoder qu'un seul projet devraient toujours être utilisés pour le logement sans but lucratif.**

- **L'objectif pour les terrains gouvernementaux de plus grande dimension serait une proportion de 60 pour cent de logements à prix abordable, dont au moins la moitié des unités d'habitation à prix abordable (30 pour cent du tout) serait réservée au logement sans but lucratif, tandis que l'autre tranche de 30 pour cent serait réservée au logement à prix abordable du secteur privé (locatif ou en propriété). La dernière tranche de 40 pour cent des logements pourrait alors être destinée au logement de marché. Des écarts significatifs à l'objectif de 30/30/40 ne seraient tolérés que là où les besoins de la communauté ou la morphologie du terrain le justifient.**

## RÉSERVATION POUR LE LOGEMENT SANS BUT LUCRATIF

### Historique

Actuellement, le ministère du Logement assortit les groupes de logement à but non lucratif et de coopératives d'habitation appropriés aux terrains gouvernementaux à mesure qu'ils sont mis à leur disposition par le ministère des Services gouvernementaux. Ces terrains sont ensuite loués ou vendus à ces groupes, par le MSG, conformément aux exigences du programme du ministère du Logement. (Les nouvelles options relatives aux exigences du programme sont traitées plus en détails dans le document «Une politique cadre du logement pour l'Ontario».) Actuellement, un bail de 65 ans sert à garantir que la vocation de logement social du terrain sera maintenue.

Les critères qu'utilise le ministère du Logement pour sélectionner les groupes de logement sans but lucratif pour les terrains du gouvernement sont les suivants :

- Le groupe doit recevoir une subvention de financement du ministère du Logement.
- Le terrain doit convenir au groupe-client en termes d'emplacement et de dimensions (un groupe local aura la préférence).
- Le groupe doit être capable de développer et d'administrer à long terme un projet de logement subventionné.
- Le coût de développement proposé doit être raisonnable.
- Le besoin pour le type de logement doit avoir été démontré.
- Un «mariage» convenable existe entre le groupe-client à servir et l'orientation proposée pour le développement.

Parfois, il s'avère impossible de trouver dans l'immédiat un groupe répondant à tous ces critères. Étant donné qu'il n'existe actuellement aucune politique permettant de retenir un terrain durant une période

prolongée, le risque existe que des terrains soient perdus pour une utilisation résidentielle. Ce point peut devenir un enjeu important si le principe de réserver une certaine proportion des terrains du gouvernement pour du logement subventionné est adopté.

**Questions pour la consultation**

Le gouvernement aimerait obtenir des renseignements sur cette question

- **Est-ce que les terrains du gouvernement rendus disponibles pour du logement subventionné doivent être gardés en réserve jusqu'à ce qu'un groupe de logement à but non lucratif ou coopératif puisse être trouvé et, le cas échéant, pendant combien de temps?**

**Éléments de réflexion**

Les avantages pour le ministère des Services gouvernementaux de réserver les terrains au logement subventionné jusqu'à ce qu'un groupe soit trouvé sont que tous les terrains qui conviennent pour du logement subventionné seront effectivement utilisés à cette fin. Les coûts pour maintenir les terrains durant la période transitoire seraient l'inconvénient de cette méthode.

Les coûts pourraient être considérables si les terrains sont conservés pendant une longue période de temps. Il serait toutefois possible de minimiser le risque en fixant une limite de temps pendant laquelle les terrains pourraient être conservés à des fins résidentielles.

Il est à noter que l'Ontario Non-Profit Housing Association et l'Association de l'habitation coopérative de l'Ontario ont élaboré le concept d'une fiducie de terrains communautaires, dont les fonctions pourraient être de gérer les terrains attribués à chaque groupe de logement à but non lucratif et de coopératives d'habitation. L'enjeu traité dans le présent document consiste à garder en réserve les terrains du gouvernement avant que les groupes éventuels sans but lucratif se

fassent connaître. La question plus large, à savoir s'il est pertinent de créer une fiducie de terrains destinés à l'habitation, est traitée dans le document «Programme cadre pour le logement de l'Ontario».

**Approche privilégiée pour la consultation — Réservation de terrains pour le logement sans but lucratif**

L'approche privilégiée par le gouvernement à cette étape est la suivante :

**Les terrains destinés au logement sans but lucratif seraient conservés par le ministère des Services gouvernementaux jusqu'au moment où le ministère du Logement pourrait les allouer à un groupe spécifique. Si aucun groupe adéquat n'est trouvé immédiatement, le site serait alors géré par le ministère des Services gouvernementaux pour une durée d'au plus cinq ans à compter de la date où il devient disponible pour le développement résidentiel.**

## ACQUISITION DE NOUVEAUX SITES POUR LE LOGEMENT

### Historique

Au cours des années 1960 et 1970, l'Ontario a acquis des terrains destinés au logement. Un certain nombre de grands terrains ont ainsi été achetés dans la région «Golden Horseshoe», quelques-uns conjointement avec le gouvernement fédéral. La Société foncière de l'Ontario a agi à titre de représentant de la province dans cette affaire. Puis, au cours des années 1980, l'idée que le gouvernement devait être mêlé activement au processus de développement des terrains a été écartée.

On a alors assisté à la dissolution de la Société foncière de l'Ontario et à l'adoption d'une politique aux termes de laquelle les terrains provinciaux devraient être vendus pour leur potentiel de revenu. Cette politique a été suivie, en 1987, de celle de Priorité au logement. Cette dernière, cependant, était limitée aux terrains gouvernementaux existants et aucun nouveau terrain n'a été acquis.

La province aide les groupes à but non lucratif et coopératifs à acquérir des terrains destinés au logement social grâce aux subventions d'exploitation prévues dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif. De plus, des emprunts de capital à taux préférentiel leur sont offerts à même la Caisse de pension canadienne, en vertu du programme Maisons pour de bon.

Tel que mentionné précédemment, des fonds supplémentaires pour l'acquisition de nouveaux terrains pourront se libérer si les sites de grande valeur sont vendus et leurs produits utilisés pour créer plus de logements à prix abordable ailleurs. Par contre, ces ventes risquent d'être intermittentes et peu nombreuses, et ne généreront sans doute pas assez de fonds pour financer un programme général d'acquisition de terrains.

**Questions pour la consultation**

- **Le gouvernement devrait-il se doter d'un programme général d'acquisition de nouveaux terrains destinés au logement à prix abordable?**

- **Dans l'affirmative, quels critères devrait-on utiliser pour déterminer l'endroit où acheter ces terrains?**

**Éléments de réflexion**

Deux motifs commandent de considérer l'adoption d'un programme d'acquisition de terrain.

En premier lieu, les terrains gouvernementaux – et les terrains gouvernementaux excédentaires – ne sont pas répartis uniformément à travers la province. Certaines régions ont des besoins de logement pressants, mais peu de terrains gouvernementaux à disposition; d'autres vivent la situation opposée. Il peut sembler inéquitable que certaines régions profitent de la nouvelle politique sur l'utilisation des sols aux fins de logement alors que d'autres en sont privées.

En second lieu, tel qu'expliqué ci-après, le gouvernement de l'Ontario songe à demander aux municipalités (et à leurs conseils locaux), aux commissions scolaires et aux organismes de transfert de paiement de vendre leurs terrains excédentaires à la province (ou à un groupe de logement sans but lucratif désigné par la province). Le ministère du Logement et le ministère des Services gouvernementaux n'ont, ni l'un ni l'autre, de programme de financement pour l'achat direct de terrains aux fins de logement. Bien que le Programme de logement sans but lucratif donne son soutien financier à des groupes désireux d'acquérir des terrains, il peut arriver qu'aucun des groupes bénéficiaires n'ait les fonds en mains au moment où un site particulier est offert. Il pourrait sembler déraisonnable de demander à une municipalité, à une commission scolaire ou à un organisme de transfert de paiement de retenir le site jusqu'à ce qu'un groupe puisse en prendre possession.

Si la politique est poursuivie, les terrains seraient achetés par le ministère des Services gouvernementaux, à la demande du ministère du Logement. Des critères de détermination des endroits où acheter de nouveaux terrains devraient être élaborés.

Une approche serait d'établir les besoins par région, à l'aide du Modèle d'allocation à juste part qu'utilisent le ministère du Logement et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour allouer les unités d'habitation sans but lucratif; au niveau local, ils seraient déterminés à l'aide de projections des besoins de logement contenus dans les Exposés de principe des municipalités sur le logement. Ces projections seraient ensuite comparées à la disponibilité des sites gouvernementaux. Selon le budget disponible, des terrains seraient ensuite achetés dans les municipalités où un écart considérable aurait été relevé.

**Approche privilégiée pour la consultation — Acquisition de nouveaux terrains**

À cette étape, le gouvernement croit que :

**La province devrait avoir pour politique générale d'acquérir des sites destinés au logement à prix abordable dans les communautés**

**où le besoin est important, mais où la quantité de terrains gouvernementaux excédentaires disponibles à des fins d'habitation est proportionnellement faible.**

## PARTICIPATION DES MUNICIPALITÉS, DES CONSEILS SCOLAIRES ET DES ORGANISMES DE PAIEMENTS DE TRANSFERT

### Historique

La réserve de terrains qui contribuerait aux initiatives actuelles d'offre de logements pourrait augmenter considérablement grâce à la participation des municipalités (et de leurs conseils locaux), des conseils scolaires et des organismes provinciaux de paiements de transfert (les principaux organismes publics qui reçoivent de façon permanente une grande partie de leur financement sous forme de subventions provinciales). L'objet de la consultation est de savoir si, avant de mettre en vente une propriété excédentaire à leurs fins, ces organismes ne devraient pas être tenus de l'offrir en vente à la Province (ou à son mandataire) à la valeur du marché, afin qu'elle puisse être utilisée pour des logements. Parmi les organismes qui possèdent des biens fonciers considérables on note les municipalités, les conseils scolaires et les conseils d'administration d'hôpital.

Le principe de la Priorité au logement de 1987 ne s'appliquait pas au secteur public en dehors du gouvernement provincial. Toutefois, la Province a invité les municipalités à utiliser leurs terrains excédentaires à des fins d'habitation, sur une base volontaire, et quelques municipalités (notamment la cité de Toronto, la municipalité régionale d'Ottawa-Carleton) ont adopté de telles politiques. En outre, le ministère du Logement a pris des dispositions pour examiner les propriétés excédentaires des offices de protection de la nature et des collèges d'arts appliqués et de technologie.

En avril 1990, le ministère des Affaires municipales à apporté des modifications à la *Loi sur les municipalités* (projet de loi 152) portant sur la tenue d'assemblées du conseil municipal et sur l'aliénation des

propriétés foncières excédentaires des municipalités. Le projet de loi comportait une disposition visant à donner à la Province un «droit de premier refus» à des fins d'habitation, dans le cas des propriétés excédentaires des municipalités et de leurs conseils locaux. Ce qui signifie que la Province devait avoir la possibilité d'acheter une propriété foncière avant que d'autres offres puissent être étudiées.

Il n'y a pas eu de discussions publiques complètes du projet de loi 152 car le projet est mort au feuilleton quand on a lancé les élections. Toutefois, un comité provincial-municipal a préparé un rapport complet sur les règlements nécessaires à la mise en oeuvre de la loi.

**Questions pour la consultation**

- Les municipalités, les conseils scolaires et les organismes de paiements de transfert doivent-ils offrir en vente leurs propriétés excédentaires à la Province pour y construire du logement?

- Cette disposition devrait-elle s'appliquer à tous ces organismes ou juste à certains?

- Est-ce que le droit de la Province doit être un «droit de premier refus» ou un «droit de premier avis»?

- Est-ce que le droit d'acquisition de la Province doit être à des fins d'habitation seulement, ou pour n'importe quelle autre fin du gouvernement?

- Comment le droit de la Province doit-il s'appliquer de façon à minimiser le fardeau administratif des organismes concernés?

**Éléments de réflexion**

Le Gouvernement reconnaît qu'il n'est peut-être pas souhaitable que tous les types d'organismes du secteur public soient inclus dans la politique de Priorité au logement, pour de nombreuses raisons. Bon nombre de petits organismes de services communautaires financés

par la Province ne possèdent pas de terrain, et même lorsqu'ils en possèdent, il est peu probable que ce terrain devienne excédentaire pour leurs besoins. Ce ne serait pas faire un bon usage des ressources publiques que d'imposer des exigences qui ne procureraient pas du terrain pour le logement.

La participation obligatoire au programme Priorité au logement devra aussi se limiter aux régions où il y a un besoin de logements. Pendant qu'il y a carence de logements à prix abordable dans les régions urbaines de la province, cela n'est pas nécessairement le cas dans bon nombre de petites collectivités et dans les régions rurales. La loi de 1990 sur les propriétés excédentaires des municipalités restreint l'application de la disposition sur le droit de premier refus aux municipalités désignées par le ministre des Affaires municipales. On trouve dans la documentation une liste des municipalités dont la désignation a été proposée en vertu de la loi.

Jusqu'à quel point le droit de la province sur les propriétés excédentaires des municipalités doit-il prédominer est la question qui a été discutée en rapport avec la préparation de l'application de la loi 152. Bien que le but déclaré du projet de loi était d'accorder un droit de premier refus, en fait, le projet de loi tel que rédigé ne faisait que demander aux municipalités d'informer la Province d'une vente projetée. Il n'imposait aucune obligation juridique de vendre.

Les représentants des municipalités au comité de réglementation du projet de loi 152 soutenaient que le «droit de premier avis» était suffisant. Toutefois, on pouvait soutenir que des terrains propices au logement seraient perdus si la Province était placée sur un pied d'égalité avec d'autres soumissionnaires potentiels, dont certains qui seraient beaucoup mieux placées pour obtenir les renseignements locaux de première main.

Un autre point qui a été soulevé en rapport avec le projet de loi 152 était de savoir si les propriétés sujettes à un droit provincial de premier refus seraient utilisées à n'importe quelle fin provinciale, ou juste pour du logement. Le droit a été restreint au logement seulement aux termes de la loi. D'autre part, il faut faire remarquer que la province doit elle-

même actuellement offrir aux municipalités un droit de premier refus en ce qui concerne les propriétés provinciales situées à l'intérieur de leurs limites, à des fins municipales.

Certains organismes peuvent posséder des propriétés achetées initialement à l'aide de sources de financement autres que les fonds publics, par exemple, des legs privés. De plus, certains terrains ne conviennent pas nécessairement pour de l'habitation, par exemple, les emprises de routes municipales. Il n'est peut-être pas souhaitable que le droit de premier refus de la province s'étende à ce genre de propriétés.

On ne prévoit pas qu'un droit provincial de premier refus puisse être exercé de façon à aller à l'encontre des exigences actuelles qui font que les propriétés excédentaires d'un conseil scolaire soient tout d'abord offertes aux autres conseils scolaires.

Le ministère du Logement devrait entrer en scène uniquement s'il n'est pas possible d'utiliser le terrain à des fins scolaires. La même méthode devrait être utilisée pour les transferts de propriétés entre les offices de protection de la nature.

Quelle que soit la forme ultime que prendra le droit de la Province, il restera un certain nombre de détails administratifs à résoudre dans sa mise ne application. Il y a, entre autre, les dispositions permettant d'éviter tout «flou» dans le titre des propriétés non vendues à la Province.

**Méthode de consultation préconisée - Participation des municipalités, des conseils scolaires et des organismes de paiements de transfert**

La méthode préconisée par la Province, à cette étape, est que :

**Les municipalités (et les conseils locaux), les conseils scolaires et les organismes de paiements de transfert, dans les régions urbaines de la province, devraient être soumis à un «droit de premier refus» prévu par la loi provinciale à des fins d'habitation. Ce qui signifie que leurs terrains excédentaires devraient être offerts en vente à la Province avant que d'autres soumissions ne soient examinées.**

# RENSEIGNEMENTS RÉTROSPECTIFS

## GLOSSAIRE

**Conseil de gestion du gouvernement** - comité du cabinet, créé afin de traiter des questions portant sur les finances et l'administration du gouvernement. Il émet des directives que les ministères et les organismes de l'Annexe I doivent suivre. La directive émise récemment concernant les biens immobiliers et le logement précise l'obligation qu'ont les ministères et les organismes d'assurer l'utilisation optimale de leur actif en biens immobiliers. Le comité de gestion, qui est un sous-comité du conseil, est chargé de surveiller les opérations du gouvernement.

**Conseil local** - dans le présent document, se rapporte à tout conseil, toute commission ou autorité qui exerce un pouvoir en ce qui a trait aux affaires d'une municipalité (mais non d'un conseil scolaire). Comprend notamment, les conseils de bibliothèques, les commissions de transport et les commissions de police.

**Coopératives d'habitation** - logements à prix abordable, construits à l'aide de subventions gouvernementales par un groupe coopératif et administrés par les résidents à titre de membres de la coopérative. Au moins 25 pour cent des logements de l'immeuble doivent avoir un loyer entièrement indexé sur le revenu.

**Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement** - déclaration de principes officielle faite en 1989 par les ministres des Affaires municipales et du Logement, aux termes de l'article 3 de la *Loi sur l'aménagement du territoire*. Entre autres, la déclaration exige que les municipalités prévoient de doter leur collectivité d'une gamme complète de logements et de viser à ce que 25 pour cent de tous les nouveaux logements soient abordables.

**Droit de premier avis** - droit qu'a l'acheteur potentiel d'une propriété d'être informé lorsque la propriété est à vendre.

**Droit de premier refus** - droit qu'a l'acheteur potentiel d'une propriété d'acheter le propriété avant que d'autres offres soient examinées.

**Évaluation environnementale de portée générale** - processus générique utilisé pour évaluer les conséquences sur l'environnement de certaines catégories de projets en vertu de la *Loi sur les évaluations environnementales*. Il comprend normalement un mécanisme de «présélection» afin que seuls les projets majeurs soient tenus de se soumettre à une audience complète devant la Commission des évaluations environnementales.

**Exposé de principe des municipalités sur le logement** - exposé préparé par les municipalités, décrivant en détails les besoins en logements de la collectivité et établissant les stratégies pour répondre à ces besoins.

**Fiducie de terrains** - Terrains qu'un organisme communautaire garde en fiducie au nom de groupes de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation.

**Fonds de développement du logement** - fonds «abstrait» créé par le budget provincial de 1987, pour tenir compte des revenus provenant de la vente de terrains du gouvernement non utilisés pour du logement à prix abordable; il n'est pas utilisé pour financer directement les dépenses du logement; il a été abandonné dans le budget provincial de 1991.

**Logement à but non lucratif** - logements construits et exploités par une municipalité ou un groupe communautaire grâce à des subventions du gouvernement. Au moins 25 pour cent de ces logements doivent avoir le loyer entièrement indexé sur le revenu.

**Logement à prix abordable** - défini dans la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement comme étant le logement qui serait abordable pour tout un ensemble de ménages allant jusqu'au 60$^{e}$ centile des revenus de la collectivité en termes de coût (loyer ou versements hypothécaires plus taxes foncières) et qui ne représente pas plus de 30 pour cent du revenu du ménage. Cette catégorie comprend le logement subventionné et le logement à prix abordable du secteur privé.

**Logement du marché** - logements fournis par le secteur privé, axés sur le profit et qui ne sont pas nécessairement ciblés comme logements à prix abordable.

**Logement privé à prix abordable** - logements locatifs ou de propriétaires occupants, produits par le secteur à but lucratif, qui seraient abordables pour tout un ensemble de ménages allant jusqu'au 60 ième centile des revenus de la collectivité en termes de coûts (loyer ou versements hypothécaires plus taxes foncières) et qui ne représenteront pas plus de 30 pour cent du revenu d'un ménage.

**Logement sans but lucratif** - comprend le logement à but non lucratif et les coopératives d'habitation.

**Logement subventionné** - logements construits et exploités par le secteur public ou par des organismes à but non lucratif et subventionnés par le gouvernement. On utilise aussi le terme logement social pour désigner ce genre de logements. À l'origine, presque tous les logements subventionnés étaient des logements publics dont tous les loyers étaient indexés sur le revenu. Depuis 1980, presque tous les nouveaux logements subventionnés en Ontario sont des logements sans but lucratif (à but non lucratif ou coopératives d'habitation) avec une combinaison de loyers indexés sur le revenu et de loyers du marché.

***Loi sur l'aménagement du territoire*** - la principale loi qui régit l'utilisation des terrains en Ontario. Elle accorde aux municipalités le pouvoir de réserver des terrains à certains usages selon un plan officiel et de limiter l'usage des terrains au moyen du zonage. On peut en appeler des décisions des municipalités devant la Commission des affaires municipales de l'Ontario.

***Loi sur les évaluations environnementales*** - exige que les conséquences environnementales possibles soient évaluées avant qu'un projet puisse débuter. S'applique aux projets du secteur public, sauf en cas d'exception, et aux projets du secteur privé lorsqu'ils ont été désignés par le ministre de l'Environnement. Habituellement, le ministère des Services gouvernementaux détient un pouvoir d'exemption en vertu de la loi qui exige un processus d'évaluation et

d'examen en matière d'environnement pour les activités foncières. Les projets majeurs sont assujettis aux Plans de gestion de l'environnement. Le pouvoir d'exemption est en voie d'être remplacé par une évaluation environnementale de portée générale (voir ci-dessus).

***Loi sur les municipalités*** - principale loi qui régit la structure et le fonctionnement des administrations municipales en Ontario. Sur les territoires régionaux, la loi est complétée par les lois sur les administrations régionales.

**Mettre en marché** - offrir en vente des terrains du gouvernement à des constructeurs ou à des promoteurs (logement sans but lucratif ou logements à but lucratif).

**Organisme de l'Annexe I, II ou III** - système de classification pour les organismes provinciaux de la Couronne. Les organismes de l'Annexe I sont les plus près du gouvernement. Ils ont tendance à se financer au moyen des recettes budgétaires générales et doivent être assujettis aux directives du Conseil de gestion. Les organismes des Annexes II et III sont assujettis à moins de contrôles. Les organismes de l'Annexe II tendent à être plutôt axés sur le commerce (par exemple, Ontario Hydro), alors que les organismes de l'Annexe III ont des buts sociaux ou culturels (par exemple, la Commission des accidents du travail).

**Organisme de la Couronne** - organisme, conseil ou commission faisant partie du gouvernement provincial. Les organismes de la Couronne peuvent exercer des fonctions de consultation, de réglementation ou d'exploitation. En ce qui a trait à leurs liens avec le gouvernement, les organismes peuvent être classés comme Annexe I, II ou III (voir ci-après).

**Organisme de paiements de transfert** - dans le présent document, se rapporte à un organisme du secteur public qui ne fait pas partie du gouvernement provincial mais qui reçoit de la province une part importante de son financement permanent.

**Priorité au logement** - politique appliquée de 1987 à 1990, à l'utilisation des terrains excédentaires du Gouvernement. De façon

générale, elle prévoyait l'utilisation des terrains en excédent des besoins du gouvernement pour construire des logements dont le loyer de 35 pour cent de tous ces logements serait à prix abordable. Point de départ pour la nouvelle politique «Priorité au logement».

**Programmes de logement à but non lucratif** - programmes en vertu desquels, les niveaux supérieurs du gouvernement subventionnent la construction et l'exploitation de logements à but non lucratif et de coopératives d'habitation. Les programmes incluent le Programme fédéral-provincial de logement à but non lucratif, dont les frais sont partagés avec le gouvernement fédéral, et Maisons pour de bon, un programme provincial «unilatéral». Le budget provincial de 1991 prévoyait que 10 000 logements supplémentaires seraient disponibles cette année, pour un total de 45 000 logements en cours de développement.

**Projet de loi 152** - modifications apportées par le ministre des Affaires municipales, à la *Loi sur les municipalités*, en avril 1990, qui portent sur la transparence et la responsabilité des assemblées des conseils municipaux et sur l'aliénation des terrains municipaux. Elles comprenaient également une disposition par laquelle le but énoncé était de donner à la Province un droit de premier refus pour les propriétés excédentaires des municipalités et des conseils locaux à des fins d'habitation. Le projet de loi est mort au feuilleton lorsque les élections provinciales ont été déclenchées.

**Propriété excédentaire** - propriété dont un ministère ou un organisme gouvernemental n'a plus besoin dans l'exercice de ses fonctions.

**Propriété sous-utilisée** - propriété qui n'est pas encore jugée excédentaire, mais qui pourrait être utilisée au meilleur intérêt du public si elle était réaménagée.

**Syndrome «pas de ça chez nous»** - ou syndrome «d'accord, mais pas dans ma cour», illustre bien la résistance aux logements à prix abordable qu'on rencontre parfois dans certaines collectivités.

**Terrain du Gouvernement** - dans le présent document, si Gouvernement s'écrit avec un «G» majuscule, il s'agit de terrains appartenant à Sa Majesté du chef de l'Ontario, soit pour un ministère, soit pour une société de la Couronne. S'il s'écrit avec un «g» minuscule, il s'agit de terres appartenant aux municipalités, aux conseils locaux et aux organismes de paiements de transfert.

**PROJETS DE LOGEMENTS MIS EN MARCHÉ**
**SUR DES TERRAINS GOUVERNEMENTAUX**
**1987-90**

| PROJET | UNITÉS |
|---|---|
| **1987** | |
| BROCKVILLE | 182 |
| COBOURG | 70 |
| GARSON CITY | 19 |
| GUELPH | 77 |
| HAMILTON | 151 |
| HANOVER | 24 |
| IROQUOIS FALLS | 135 |
| KITCHENER | 175 |
| LINDSAY | 38 |
| NEPEAN | 10 |
| NIAGARA FALLS | 89 |
| PICKERING | 9 |
| SCARBOROUGH (MALVERN) | 196 |
| STONEY CREEK (HERITAGE GREEN) | 95 |
| THISTLETOWN | 24 |
| TOWNSEND | 17 |
| TRENTON | 60 |
| WINDSOR | 43 |
| **1988** | |
| HAMILTON | 265 |
| KITCHENER | 135 |
| LONDON | 135 |
| NIAGARA FALLS | 3 |
| PEMBROKE | 11 |
| PETERBOROUGH | 80 |
| PRESCOTT | 11 |
| SCARBOROUGH (MALVERN) | 650 |
| STONEY CREEK (HERITAGE GREEN) | 138 |
| THISTLETOWN | 100 |
| **1989** | |
| GERALDTON | 112 |
| KANATA | 70 |
| KAPUSKASING | 3 |
| KITCHENER | 80 |
| SCARBOROUGH (MALVERN) | 413 |
| STONEY CREEK (HERITAGE GREEN) | 26 |
| TOWNSEND | 48 |
| **1990** | |
| BOWMANVILLE | 60 |
| EAR FALLS | 104 |
| LONDON | 62 |
| MISSISSAUGA | 526 |
| PETERBOROUGH | 40 |
| STONEY CREEK (HERITAGE GREEN) | 417 |
| TOWNSEND | 60 |
| TOTAL | 4,963 |

## ORGANISMES DE LA COURONNE DE L'ONTARIO

Nota : Seuls les organismes de la Couronne exerçant des fonctions d'exploitation sont énumérés dans le présent document, étant donné que les autres types d'organismes - de consultation et de réglementation - ne possèdent habituellement pas de terrains.

## ORGANISMES D'EXPLOITATION

ANNEXE 1

### AGRICULTURE ET ALIMENTATION

Direction générale de la revalorisation et de l'aménagement des régions agricoles de l'Ontario
Institut de recherche agricole de l'Ontario
Commission des prêts aux coopératives agricoles
Commission de l'assurance-récolte de l'Ontario
Commission de stabilisation des revenus agricoles
Comité d'évaluation des artefacts du Musée agricole de l'Ontario
Conseil ontarien du maïs-grain
Société de prêts pour les jeunes agriculteurs de l'Ontario

### PROCUREUR GÉNÉRAL

Comité des finances pour le placement des fonds du tribunal

### COLLÈGES ET UNIVERSITÉS

Conseil ontarien des affaires collégiales - Collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario

### SERVICES SOCIAUX ET COMMUNAUTAIRES

Commission d'aide aux anciens combattants

### CULTURE ET COMMUNICATIONS

Société de développement de l'industrie
Fondation du patrimoine ontarien
Conseil d'administration du Ontario Historical Studies
Centre des sciences de l'Ontario

### ÉDUCATION

Administration des écoles provinciales

### SERVICES GOUVERNEMENTAUX

Société d'hypothèques de l'Ontario
Commission de retraite des juges provinciaux

LOGEMENT

Société de logement de l'Ontario

INDUSTRIE, COMMERCE ET TECHNOLOGIE

Société de développement économique de l'Est de l'Ontario
Société Innovation Ontario
Société de développement du Nord de l'Ontario
Société de développement de l'Ontario
Société internationale de l'Ontario

DÉVELOPPEMENT DU NORD ET MINES

Fonds du patrimoine du Nord de l'Ontario

TOURISME ET LOISIRS

Société d'exploitation de la Place Ontario
Commission des parcs du Saint-Laurent

TRANSPORTS

Société de développement des transports de l'Ontario

TRÉSOR ET ÉCONOMIE

Société ontarienne d'aménagement municipal

## ORGANISMES D'EXPLOITATION

### ANNEXE II

AGRICULTURE ET ALIMENTATION

Commission du Marché des produits alimentaires de l'Ontario
Commission ontarienne des parcs à bestiaux

CONSOMMATION ET COMMERCE

Régie des alcools de l'Ontario

ÉNERGIE

Société de l'énergie de l'Ontario
Ontario Hydro

ENVIRONNEMENT

Société ontarienne de gestion des déchets

LOGEMENT

Société d'aménagement de North Pickering

RICHESSES NATURELLES

Agence de foresterie du parc Algonquin

DÉVELOPPEMENT DU NORD ET MINES

Commission de transport Ontario Northland

FORMATION PROFESSIONNELLE

Société ontarienne de formation

TOURISME ET LOISIRS

Palais des congrès du Toronto métropolitain
Commission des parcs du Niagara
Société des loteries de l'Ontario
Centre des congrès d'Ottawa

TRANSPORTS

Régie des transports en commun de la région de Toronto

TRÉSOR ET ÉCONOMIE

Stadium Corporation of Ontario Ltd.

## ORGANISMES D'EXPLOITATION

### ANNEXE III

COLLÈGES ET UNIVERSITÉS

Conseils d'administration
Collèges d'arts appliqués et de technologie de l'Ontario

CULTURE ET COMMUNICATIONS

Collection McMichael d'art canadien
Office de la télécommunication éducative de l'Ontario
Conseil des arts de l'Ontario
Musée Royal de l'Ontario
Science Nord

ÉDUCATION

Institut d'études pédagogiques de l'Ontario
Commission du régime de retraite des enseignants de l'Ontario

INSTITUTIONS FINANCIERES

Société ontarienne d'assurance des actions et dépôts

SANTÉ

Fondation de recherche sur l'alcoolisme et la toxicomanie
Institut psychiatrique Clarke
Conseil consultatif communautaire - Hôpitaux psychiatriques
Conseils régionaux de Santé
Ontario Cancer Institute
Fondation ontarienne pour la recherche en cancérologie et le traitement du cancer
Fondation ontarienne de la santé mentale

LOGEMENT

Commissions locales de logement

INDUSTRIE, COMMERCE ET TECHNOLOGIE

Ortech Corporation

TRAVAIL

Commission des accidents du travail
Agence pour la santé et la sécurité au travail

CONSEIL DE GESTION DU GOUVERNEMENT

Commission du régime de retraite de la fonction publique

AFFAIRES MUNICIPALES

Conseil de la zone de développement de Moosonee
Commission du régime de retraite des employés municipaux de l'Ontario

TOURISME ET LOISIRS

Conseil d'administration de l'Ontario Trillium Foundation
Tremplins de ski de Thunder Bay Ltée

## MUNICIPALITÉS À DÉSIGNER À TITRE DE ZONE PRIORITAIRE

**CATÉGORIE 1 :**
**Municipalités désignées à titre de zone prioritaire en vertu de la Déclaration de principes sur l'aménagement du territoire pour le logement, notamment :**

**Région de Durham :**

- Oshawa
- Ajax
- Newcastle
- Pickering
- Whitby
- Brock
- Scugog
- Uxbridge

**Région de Halton :**

- Burlington
- Halton Hills
- Milton
- Oakville

**Région de Hamilton-Wentworth :**

- Hamilton
- Stoney Creek
- Ancaster
- Dundas
- Flamborough
- Glanbrock

**Communauté urbaine de Toronto**

- Etobicoke
- North York
- Scarborough
- Toronto
- York
- East York

**Région de Niagara :**

- Niagara Falls
- Port Colborne
- St. Catharines
- Thorold
- Welland
- Fort Erie
- Grimsby
- Lincoln
- Niagara-on-the-Lake
- Pelham
- Wainfleet
- West Lincoln

**Région d'Ottawa-Carleton :**

- Gloucester
- Kanata
- Nepean
- Ottawa
- Vanier
- Rockcliffe Park
- Cumberland
- Goulbourn
- Osgoode
- Rideau
- West Carleton

**Région de Peel :**

- Brampton
- Mississauga
- Caledon

**Région de Waterloo :**

- Cambridge
- Kitchener
- Waterloo
- North Dumfries
- Wellesley
- Wilmot
- Woolwich

**Région de York :**

- Aurora
- East Gwillimbury
- Georgina
- Markham
- Newmarket
- Richmond Hill
- Vaughan
- Whitchurch-Stouffville
- King

**Région métropolitaine de recensement de Toronto (Supplémentaire)**

- Orangeville

- Beeton
- Bradford
- Tecumseth
- Tottenham
- West Gwillimbury

(Les 5 municipalités sont soumises à des remaniements de circonscriptions.)

**Région métropolitaine de recensement de London :**

- Belmont
- Delaware
- Lobo
- London City
- London Township
- North Dorchester
- Port Stanley
- Southwold
- St. Thomas
- West Nissouri
- Westminster
- Yarmouth

**Région métropolitaine de recensement de Windsor :**

- Anderson
- Belle River
- Colchester North
- Essex
- Maidstone
- Rochester
- Sandwich South
- Sandwich West
- St. Clair Beach
- Tecumseth
- Windsor

**CATÉGORIE 2 : Les municipalités qui ne sont pas dans des zones très prioritaires ont une population supérieure à 25 000 personnes.**

- Barrie
- Belleville
- Brantford
- Chatham
- Cornwall
- Guelph
- Kingston
- Kingston (Canton)
- North Bay
- Orillia
- Peterborough
- Sarnia-Clearwater
- Sault Ste-Marie
- Stratford
- Sudbury
- Timmins
- Woodstock